

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2023-216

Datum: 20.09.2023

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes und Errichtung Staffelgeschoss sowie Errichtung eines Gebäudes für betreutes Wohnen
Baugrundstück: Flst.Nr. 3536 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	05.10.2023	öffentlich

Beschlussantrag:

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB **nicht** erteilt.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Das Bauvorhaben war bereits im Rahmen einer Bauvoranfrage Gegenstand von Beratungen in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 28.11.2022, sh. Anlage 1.

Hier wurden die seitens des Bauherrn vorgelegten Fragen teilweise mit „ja“ und teilweise mit „nein“ beantwortet. Die Bauvoranfrage wurde zwischenzeitlich, vor dem Ergehen einer rechtsmittelfähigen Entscheidung durch die Baurechtsbehörde, zurückgezogen, stattdessen wurde der vorliegende Bauantrag eingereicht.

2. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 26 „Klausenweg“ und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

3. Vorhaben

Beantragt ist die Nutzungsänderung des dortigen Bestandsgebäudes in eine Einrichtung für betreutes Wohnen sowie die Ergänzung eines Staffelgeschosses. Darüber hinaus soll südwestlich des Bestandsgebäudes ein weiteres zweigeschossiges Gebäude mit einem Staffelgeschoss errichtet werden.

Die künftige Anlage für „Betreutes Wohnen“ soll bis zu 50 Wohneinheiten umfassen. Im Untergeschoss des Neubaus ist neben mehreren Pkw-Stellplätzen im Außenbereich die

Ausführung zusätzlicher Stellplätze in einer Tiefgarage geplant. Die Zufahrt zum Gebäudekomplex erfolgt über die Alte Dielbacher Straße bzw. den Holdergrund und den Klausenweg.

4. Städtebauliche Wertung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das vorliegende Baugrundstück befindet sich lediglich teilweise im Plangebiet eines Bebauungsplans, der nordöstliche Teil des Grundstücks befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II-Eberbach“ grenzt unweit des geplanten Baukomplexes an die Baufläche an.

Nach Prüfung würden zu dem Vorhaben die nachfolgenden Abweichungen vom Bebauungsplan erforderlich:

- Überschreitung der Grundflächenzahl (**GRZ**) mit zulässigen 1046 m² um 299 m² auf 1345 m². Dies entspricht **28,59 %**.
- Überschreitung der Geschossflächenzahl (**GFZ**) mit zulässigen 2093 m² um 1927 m² auf 4020 m². Dies entspricht einer Überschreitung von **92,1 %**.
- Überschreitung der südwestlichen Baugrenze mit dem Neubau um bis zu ca. 1,75 m auf einer Länge von ca. 15,00 m.
- Errichtung der Balkone an der Südwestseite des Neubaus außerhalb der Baugrenze.
- Errichtung der Balkone an der Nordostseite des Bestandsgebäudes außerhalb der Baugrenze.
- Errichtung der Balkone und des dreigeschossigen Anbaus an der Westseite des Bestandsgebäudes außerhalb der Baugrenze.
- Überschreitung der maximal zulässigen **Traufhöhe** von 6,50 m, um bis zu 7,42 m auf **13,92 m**.

Im Rahmen der im Jahr 2022 vorgelegten Bauvoranfrage, welche zwischenzeitlich zurückgezogen wurde, wurden insgesamt 13 Fragen des Bauherrn behandelt. Unter anderem wurde die Möglichkeit zur Ausnahme bzw. Befreiung von verschiedenen Festsetzungen des Bebauungsplans erfragt.

Die Frage 2 der damaligen Bauvoranfrage bezog sich auf eine Überschreitung der **GRZ** von **27,15 %** und eine Überschreitung der **GFZ** um **96,1 %**.

Bereits im Rahmen der Bauvoranfrage wurde das gemeindliche Einvernehmen in Bezug auf eine Überschreitung in diesem Maße **nicht erteilt**, da diese die Grundzüge der Planung berühren würde.

Das geplante Vorhaben wird mit einer Überschreitung in ähnlichem Maße beantragt (**GRZ 28,59 %; GFZ 92,1 % nach der BauNVO 1962**).

Frage 3 bezog sich auf die Möglichkeit der Vorlage einer Vergleichsberechnung nach der BauNVO 1990.

Es wurde signalisiert, dass eine Vergleichsberechnung nach den heutigen Rechtsgrundlagen lediglich eine Überschreitung der GRZ von 13 % sowie eine Überschreitung der GFZ 19,3 % aufweisen würde.

In diesem Fall konnte seitens der Stadt Eberbach das Einvernehmen hinsichtlich der Überschreitung in Aussicht gestellt werden.

Die nun vorgelegte Vergleichsberechnung weicht jedoch deutlich von der angekündigten Berechnung ab. Auch anhand der BauNVO in der Fassung von 1990 ergibt sich für das Bauvorhaben eine Überschreitung der GRZ in Höhe von 85 % und eine Überschreitung der GFZ in Höhe von 90,5 %.

Auch die beantragte Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe zeit sich mit dem maßgebenden Bebauungsplan nicht vereinbar.

Die genannten Abweichungen vom Bebauungsplan berühren aus Sicht der Verwaltung die Grundzüge der Planung.

Aus den vorgenannten Gründen wird vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben **nicht** zu erteilen.

5. Hinweise

Das Grundstück liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II- Eberbach“.

Seitens der Stadtverwaltung wurde das Gespräch mit dem Bauherrn gesucht. Für diesen kommt eine Umplanung aus Gründen der Wirtschaftlichkeit jedoch nicht in Frage. Eine Entscheidung über den vorliegenden Antrag wird gewünscht.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Beschlussvorlage Nr. 2022-255
Anlage 2: Lageplan und Ansichten